

# 中海物业项目经理述职报告(优秀7篇)

报告是指向上级机关汇报本单位、本部门、本地区工作情况、做法、经验以及问题的报告，那么，报告到底怎么写才合适呢？下面我给大家整理了一些优秀的报告范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 中海物业项目经理述职报告篇一

1、把自己融入到公司的大集体中去，依靠集体的智慧及力量完成各项工作。在我今年完成的许多工作中，得到各级领导和同事们的支持和帮助。

2、保持良好的心态与积极进去的工作态度。自觉遵守公司的各项规章制度，服从上级领导的工作安排；以对公司绝对忠诚的态度投入到各项工作中去，把公司的事情当作自己家里的事情去做，在解决现场施工管理、协调等工作上，依据现场实际情况积极主动的思考，自己考虑应该完成的各项工作，而不是等领导来安排。以主人翁的心态投入到各项工作中去，维护公司的形象和利益不受损害。

### 1、专业面狭窄

作为一个现代化人才，他应该是一专多能的，这样的人才才符合时代以及公司的需求。自己的专业面狭窄，对房地产其它专业认识不够，特别是营销策划以及法律法规，这都限制了自身的发展。在以后的工作过程中，我将加强其他专业的学习，充分利用公司资源，提高主观能动性，争取能成为一名一专多能的复合型人才。

### 2、缺乏计划性

在工作过程中，特别是项目开发的施工阶段，由于缺乏计划性，工作目的不够明确，主次矛盾不清，常常达到事倍功半

的效果，领导不满意不说，自己还一肚子委屈。在以后的工作过程中，我要认真制订，做事加强目的认识，分清主次矛盾，争取能达到事半功倍的效果。

### 3、缺乏沟通，不能充分利用资源

在工作的过程中，由于对其他专业比较陌生，又碍于面子，不积极向其他同事求教，造成工作效率降低甚至出现错误，不能达到优势资源充分利用。俗话说的好“三人行必有我师”，在以后的工作中，我要主动加强和其他部门同事的沟通，通过公司这个平台达到资源共享，从而提高自己的业务水平。

## 中海物业项目经理述职报告篇二

大家好□xx年度，在公司领导班子的正确的引导帮助下，不断克服工作中的不足，以“服从领导、团结同志、认真学习、扎实工作”为准则，始终坚持高标准、严要求，在自身的综合素养、业务水平和技能等方面都有了较大提高。现结合一年来的工作完成情况及思想变化情况述职如下：

一年来，按照公司“服务质量年”各项工作要求，结合中心工作实际，积极转变观念，不断强化物业管理的服务与经营理念。工作中，努力做好领导的参谋助手，认真履行岗位职责。

### 1、认真做好分管部门各项工作。

定期到各部门参加工作例会，深入了解各部门工作状态，实地检验各部门服务效果。

### 2、科学管理，开源节流。

在抓好服务车辆停放管理创收方面：年初，在对中心各部门

现有创收资源、创收能力详细调研、分析的基础上，深入挖潜，科学的制定了各部门经营目标，在度创收额度的基础上全部上调10%。从全年中心经营创收完成的总体情况看，预定目标基本实现，本人分管的小区、车辆、家政三个部门经营目标全部超额完成。

在严格控制成本方面：进一步加强了对小区车辆的管理，定期对车辆定点存放情况进行检查，严格控制乱停乱放成本，严格执行车辆制度，不谋略私利，最大限度减少预算外支出。

### 3、认真做好公司各项安全工作

督促各部门逐步完善了小区楼宇安全档案，指导各部门对车辆运行安全、库房安全、外租房安全等建立了有效的防控机制，定期组织开展安全培训，加强安全宣传教育，不定期的带队开展自检自查工作，及时对隐患进行整改。在分管安全工作期间，未发生重大安全责任事故。

平时能严格要求自己，始终把耐得平淡、舍得付出、默默无闻作为自己的准则，始终把作风建设的重点放在严谨、细致、扎实、求实、脚踏实地埋头苦干上。

在工作中，时刻以制度、纪律规范自己的一切言行，团结同志，团结班子，保持谦虚谨慎的同时能够本着对事业负责的原则直抒己见，同时主动接受来自各方面的意见，不断改进工作，积极维护中心的良好形象。

约束自己的思想言行，不断加强服务锻炼，坚持自重、自省、自警、自律，在日常工作、生活中，做到廉洁自律，给公司员工树立一个好的典范标杆。

工作创新意识不强，创造性开展不够。在今后的工作中，我将发扬成绩，克服不足，以对工作、对事业高度负责的精神，脚踏实地，尽职尽责地做好各项工作，不辜负领导和同志们

对我的`期望。

一是进一步强化学习意识，在提高素质能力上下功夫，将自己学习和培训的收获和感悟运用到今后的工作中，真正做到学以致用。

二是进一步强化职责意识，在提升物业全局工作业绩上下功夫，认真做好职责范围内和领导交办的工作任务。

由被动完成领导交办的任务向主动服务、创造性开展工作转变。

在内部管理上，岗位职责落实不到位，没有严格执行服务标准化、考核量化和细化，员工的积极性、责任性需进一步增强等等。对于这些，都是我们在今后的工作中需要引起高度重视并切实加以解决的。

通过一年来的工作和学习，自己深深地体会到，作为一名基层经理，只要我们做到不断地更新和丰富自己，勤于思考，立足本职岗位，事实求是，不讲空话，真正把上级的精神落实到实处，身先士卒，不计较个人得失，将自己的行动从干好每一件细小的工作开始，团结同志，合理沟通，我们的工作在今后一定会达到一个新的高度。

最后，衷心感谢公司领导和同事们一年来对我工作的支持和帮助，谢谢大家。

## 中海物业项目经理述职报告篇三

尊敬的领导：

您好！

20xx年在公司各级领导的关怀与支持下，在公司项目推行项

目经理责任制的改革浪潮下□xx项目经理部始终贯彻为业主“构筑优质生活”的服务理念，遵循“品质服务、精细管理”的原则精神，开展各项服务与管理工作，取得了一定的成绩也暴露出一些不足，现将一年的工作述职如下：

20xx年xx月xx日，我受公司领导委派来到xx项目经理部工作，起初项目立足当地，多渠道开展人员招聘工作，在x月下旬交房前基本完成人员组建工作。

经过一年的培训、磨合、历练，员工队伍已从动荡走向稳定。项目经理部现有员工xx人，骨干人员xx人，骨干人员保有率85%，组织各类员工培训90次，培训覆盖率达100%。

今年x月xx日，由于施工单位的疏漏，傍晚一场大雨造成小区地下室大量漏水，项目经理部立即启动防汛应急预案，在场全体员工精诚合作，用沙袋围堰引水，抢险工作至深夜，未造成任何经济和财产损失□x月x日，小区x栋x单元下水管道堵塞，脏水已漫至xx室户内，由于施工方人手有限，为不影响售楼部售房，项目经理部立即采取措施，从工程班、保洁班、维护队抽调人员打扫，经过几小时的疏通、冲洗，户内恢复原样。

这些事例充分反映了员工们的工作积极性和“主人翁”思想□x月份，随着小区、商业、售楼部人员整合完成，一支团结一心、通力合作，有向心力的团队逐步形成。

#### 1、在收费方面：

我项目人员在日常工作中，包括下班时间和节假日，通过电话、短信告知到上门派发“缴费通知单”收取再到下一步邮寄挂号信催收各项费用，积极主动的想办法保证收费率的提高□x月收费率已达95.6%。

## 2、在物资采购方面：

项目坚持就近、价低、质高的原则发展当地的供货商家，控制成本支出。

## 3、在减员增效方面：

## 4、在节能降耗方面：

## 5、在节约意识方面：

通过培训，在全体员工思想上树立了“节约光荣”的意识。今年x月通过与施工方的多次协商，顺利接手其电梯轿厢保护措施，节约开支近万元；今年x月，工程班在地下车库入口处的雨篦子被装修重车压坏后，开动脑筋、利用废旧钢筋自己动手制作临时雨篦子，既避免了不让业主车辆有损伤，又节约了成本开支近千元。

20xx年，项目经理部调动全体员工的积极性，群策群力，努力开展各项增收节支工作。截止x月底，经过预估，预计全年能超额完成了收入xx万元，利润率4.61%的年度经济指标。

## 1、交房手续、装修办理、整改配合等工作流程标准化

从x月下旬开始的集中交房到为业主办理装修手续再到协调处理业主户内整改问题，项目经理部的客服人员都在疲倦和委屈中成长。

目前客服班组对业主的各项手续办理流程逐步规范，既体现了优质的服务质量又规避了各类风险。截止x月初完成交房xx余户，办理装修xx户，处理、传递、记录各类整改单xx余张，提供诉求服务xx余次，发放各类温馨提示xx份，发放各类工作联系单xx份。

## 2、业主户内装修巡检和公共区域、公共设施设备的巡查、保养常态化

项目经理部工程班坚持日常装修巡检，处理装修违规违纪、损坏公区设施xx余次，罚款和赔偿收到xx余元。同时借鉴公司其他项目移交的经验，积极配合开发商逐步与各施工单位办理公共设施设备的移交工作，建立了设施设备台帐，对待千余台各类设施设备坚持各项巡检制度和保养计划，做到了专人负责，有检查、有记录，形成常态。全年属我物业服务中心维修的工作及时率100%，合格率100%。

## 3、突出抓好安防工作的重点化

由于小区所处的地理位置，周边的社会环境较复杂，加之小区的自身特点注定安防工作是重中之重。一年来，秩序维护队人员流动较大，但随着各项培训和人员整合的落实，目前队伍较稳定。在这期间小区经历了各类突发事件7起，处置及时妥当，较好的规避了风险，同时秩序维护队认真总结汲取教训，调整工作岗位设置，尽努力做好人防工作。

年末随着电子围栏、西侧大门及行人门禁的逐步到位，消防系统的逐步到位，项目经理部的安全防范及消防安全工作有较大的提高。

## 4、外包单位、维保单位、便民服服务及驻场维保人员监管制度化

小区保洁属于外包，大半年来项目经理部坚持质量标准，加强监管力度，坚持每周两次的专人打分考评，细化量化了质量标准，分清了工作责任，保证园区的环境卫生达标。另外对绿化、电梯维保人员和便民服务人员的管理也分派到各班组长一级，对这些人员的管理日渐规范，同时合作、配合较好，解决了项目日常的一些困难。

项目管理改革以来，项目经理部员工努力学习、领悟新的管理方法和“上贤下专”的企业文化，不断提高自身素质。在明晰了各班组的责任分工后，各班组长及骨干人员均以身作则，遵守规章制度，坚持工作标准，狠抓工作执行力，奖勤罚懒、奖优罚劣，截止x月初项目经理部合计罚分xx分，奖分xx分。

另外，项目经理部在管理上强调走动式服务，要求管理人员主动与业主、员工、当地上级行政部门联系沟通，听取意见和建议，不断改进工作方法。

随着管理与服务的有效结合，业主的满意度有了较大的提高，截止12月初，项目经理部共收到锦旗两面，感谢信两封。

1、个别班组长和员工仍然存在本位主义思想，思考问题有一定的片面性，不利于团队的和谐和改革的深化。项目经理部下一步将加强改革意义和实质的培训，着力培养员工的大局意识、责任意识，提高员工的综合素质。

2、小区的安全防范工作还有待细化和提高。目前小区的安全防范形势依然严峻，项目经理部全体员工在思想上还应高度警惕、在工作中还应查缺补漏，突出人防与技防的有效配合，警钟长鸣，常抓不懈。

3、园区、商业公共区域增收方面还存在不足。在今后的工作中，项目经理部将继续开拓思路，争取在广告、网络覆盖、特约服务等方面为企业创收。

回顾20xx年，xx项目经理部从年初筹建到年中磨合再到年末逐步成熟，经历了一个不平凡的年头。新的一年即将到来，我们全体员工将继续精诚团结，协同奋进，努力拼搏，为公司和项目的发展做出更大更多的贡献！

此致



敬礼！

述职人□xx

20xx年xx月xx日

## 中海物业项目经理述职报告篇四

年初，按总下达的目标管理责任进行分解，并按部门和项目签订了部门和项目的目标责任书，明确了自己的各项任务指标。科学安排，强化三全管理，为创朝阳特色的企业品牌，树良好企业形象，实现多元化管理，力创社会效益、经济效益双丰收，紧紧抓住物业服务工作主线，展开工作，较好地完成了公司下达的经济各项任务。一年来，虽有项目经理、主管的更换，随着物业遗留问题、安全问题以及服务的缺陷问题的增加发生，影响了物业管理费的收缴，但想方设法还是完成了收费任务，如：新西蓝项目各项收费率：96%；中天花园项目各项收费率：98%；阳光嘉庭项目各项收费率：98%；中联颐华苑项目各项收费率：96%；丰泰项目各项收费率：100%；华茂玉龙园项目各项收费率：98%。

总在年初公布公司经营状况时说：整个公司盈利约8万元。企业已经具备一定的规模，如此的利润作为公司的副总脸往何处放，憋屈了一年，而今终于可以挽回些颜面。

从年初设想管理工作规划的实施到规划的半途扼杀开始认真回顾，就好像写毛笔字在起笔、运笔阶段还算条理清晰顺畅，而点睛之笔却不知为何终止或者说成了涂鸦，细细品味一年来的工作，好像事事都有美中不足的地方；总之，从个人角度总结xx年：只求无愧、但求无过。

自身也有许多不尽人意的地方，主要表现在以下几个方面：

- 1、急躁激动，缺乏克制。

2、不善沟通，缺乏沟通能力。

3、宁肯多干，不愿多说；遇阻受制，不善疏通，往往事与愿违，影响工作。

这些缺点不足有待今后工作中克服。

最后，今天借此机会，表达一下我的心愿：感谢李总对我工作的支持，感谢与我同舟共济、朝夕相处的物业公司全体同事对我的帮助和信任。

## 中海物业项目经理述职报告篇五

我在日常工作生活中，能够严格要求自己，以身作则，注意听取班子成员的意见，尊重、团结每一个班子成员，每一位员工。自觉做到大事讲原则，小事讲风格，不利于团结的话不说，不利于团结的事不做。不凭个人义气，不要个人意志，不搞一言堂，努力的在员工之间解决矛盾，消除偏见和误会、加强与员工沟通感情，减少了坏风气膨胀，自觉维护领导班子在干部职工中的良好形象。

## 中海物业项目经理述职报告篇六

尊敬的各位领导、同志们：

大家好！根据会议的安排，下面我就过去一年自己担任xx项目项目经理所做的一些工作向大会述职，请大家评议！

去年年初，我所在的xx项目根据责任分解与分公司签订了《20xx年度项目目标责任书》，它在项目合同这一长期目标的基础上进一步明确了我们20xx年度的工作方向。作为完成责任目标的主负责人，我去年的主要工作就是实行目标管理，把项目各方统一到项目责任目标和合同条款上来，全力完成公司下达的各项任务、如期履行合同条款。下面我结合20xx

年度项目目标责任书》的各项指标和与业主的合同约定向大家作简要汇报。

xx项目是由总部与xx公司签订的项目，目前的产值主要来源于一期工程的场地平整、市政道路和市政管网施工。20xx年我们完成了项目片区内xx路、xx路、xx路上段等道路的路基、路面、交安、绿化、排水和电力施工，完成施工产值约xx亿。产值指标与责任目标书下达的xx亿持平。

更可喜的是，在公司总部和各级领导的大力支持下，我项目部又在xx承接了xx旗下xx地产投资的xx项目，新签合同额xx万元，回收工程款xx万元，工程竣工决算也正在办理之中。

xx项目的成本控制紧依公司的各项规定和流程，材料、机械设备和人员队伍的采用都以xx部门的预算为考量，施工过程中通过不断完善施工工艺，合理安排人员，精心组织，合理控制成本。在全体员工的努力下，“四大主材”用量未突破定额，预控成本约xx亿元，符合分公司下达的责任目标书中关于成本的规定——“四大主材”用量未突破定额及预控成本值。

xx项目自20xx年x月份项目部成立以来，前期主要抓xx路的建设，项目部按照业主要求保证了20xx年x月xx日通车目标的实现；新建的xx路、xx路、xx路在有限的三个月工期内也于xx年x月x日通车。xx路、xx路、xx路由于受雨季和征地拆迁的影响于20xx年xx月底完成；最后的xx路因为地质情况特殊，原施工图中未考虑软弱地基的存在及处理，我项目部在实地勘察及论证后向设计及业主方提出了旋喷桩施工处理软弱地基的方案，并得到了业主方的肯定，经过紧张施工。xx路全线xx米已于昨天（x月xx日）完成沥青面层施工，我项目部顺利完成了各条承接道路的施工任务，工期满足责任目标书及业主要求（责任目标书的进度要求：确保20xx年x月xx日业

主要求完工的市政路通车，其他市政路按期通车。) 建筑面积xxm<sup>2</sup>的xx项目，主体为地上二层框架结构的仿古式建筑，该项目在xx年x月x日开始施工，在业主方施工图纸不完善、频繁变更的外部环境下，我项目部积极与业主工程部及设计部沟通，优化施工方案，分秒必争地抓工期，主体工程于xx年xx月底完成，二次结构和收尾于xx年xx月份完成，也满足业主的工期要求。

我项目的质量管理工作紧紧围绕每一项成品的工艺流程展开，在施工前项目部都组织相应人员对设计文件及资料进行核对，编制周密可行的施工组织设计，并开展施工技术研讨，做好施工技术交底，通过从技术负责人到班组的层层交底让相关人员都明白相应的技术标准，清楚各道工序的技术要求，了解施工过程中的问题，熟练掌握，自觉执行。施工过程中现场人员，积极推广采用新技术、新材料、新工艺，运用现代化的高精度设备，以先进的检测手段，指导施工的每个环节，做好过程控制。

在每道工序完成即将转入下一道工序之前，做到项目部试验室自检合格后才报现场监理工程师签认，并对业主质检站及有关部门的`质量检查认真对待，利用每一次可能的机会，听取他们在质量管理方面的经验和意见，树立了很好的合作形象。

目前我项目部完工的x条道路在监理、业主、质检站[]xx市交通局的历次质量检查中均顺利通过，符合合同质量要求，正积极准备竣工验收[]xx项目的质量也符合业主要求。

以公司完善的安全管理体系做支撑，我项目部配有2名专职安全员严格按照公司和行业要求在项目经理的带领下落实、完善安全管理工作，自开工以来xx项目和xx项目中责任目标书规定的死亡、重伤、轻伤等6类事故均无发生。

依托gs强大的品牌形象和全方位的xx展示，我项目部在xx地区的文明施工独树一帜，吸引了不少同行参观学习，更引来了像xx地产这样的合作伙伴的青睐，在xx有了以现场促市场的先例。

积极响应xx项目管理工作的安排部署，我项目部根据公司总部下发的《项目管理责任分解表》抽调专人负责各项的落实和资料归档工作，资料完整规范基本符合公司的要求。同时还积极配合公司总部和分公司的项目管理检查，历次检查均无黄牌、红牌警告，且对每次检查中发现的问题能及时整改并反馈，整改率、反馈率100%。

我也深知项目经理位置关键，责任重大，其总揽全局的能力关系项目的执行力，在过去的xx年里，尽管自己一直努力，但也有很多执行不到位的地方。下面让我谈谈自己工作的不足：

- 1、重视生产和责任落实，忽视了过程的反思与总结，切合项目实际的、可复制的项目制度性建设没有抓起来，对未来公司提升管理水平的建言和贡献不足。
- 2、在xx地区的行业水平条件下，对公司规划的创品牌工作重视不够，没能拿下xx市安全文明工地奖。
- 3、由于我项目采用大包模式，项目管理中材料和机械设备管理方面做的不尽人意。针对基础设施的项目管理检查内容也局部未完善。作为项目经理，我的工作肯定还有其他的不足，请各位领导、各位同志批评指正，我将虚心接受并在接下来的项目管理工作中改进提升。

20xx年是我项目部入xx的第三个年头，也正处于工程完工的节点，除了做好现有两个项目的收尾、验收和决算工作，我项目部将按照公司的部署积极准备承接新的项目。

# 中海物业项目经理述职报告篇七

## 1、物业项目经理述职报告

公司领导：

20xx年是xx物业公司“一五”计划的关键一年，也是承前启后的“二五”计划启动年，我带领项目部全体员工出色的完成了全年的各项管理服务工作，同时按九大服务标准开展工作，其中收费率已达到了计划指标的118%：

09年在公司领导及各职能部门指导帮助下，我作为xxx项目部的经理，在一年的工作中时刻不忘作为一名公司中层管理者的神圣职责，始终与班子成员团结协作，带领项目部全体干部职工以“创一流物业管理项目部”为目标，艰苦创业，努力工作，不断强化管理，规范运作，提高服务质量，现将自己的工作情况进行汇报。

## 20xx年主要管理服务指标完成情况

### 1、确保设备完好率98%。

小区公共设施设备齐全完好，定期检查保养，给水泵、消防泵、中水泵及配套设施设专人管理，发现异常及时更换配件，同时对各种节门做到自行修复，确保设备运行正常。

### 2、做到维修及时率100%。

维修班前台从接待、报修填单、有规范记录、对入户维修完成的项目，由业主填写维修满意度；定期组织维修人员进行培训，对技术含量较高的工作进行仔细分析后再做处理，确保将业主家的损失降到最低。

### 3、维修合格率98%。

对维修项目进行检查、回访、保证质量、减少浪费避免重复作业。对业主提出的合理性意见，积极反应、上报，工作中控制责任事故率为0，完成维修回访率在30%以上，经常走访业主。

## 一、不断学习，努力提高自身素质

一年来，我坚持落实公司精细品牌，将标准及要求与创造性的开展工作相结合，不断增强自身的管理水平，提高干好工作的责任感和使命感，并紧紧围绕“观念怎样转变，思路怎么创新，物业如何发展”这些深层次的问题去实践。我始终以一个物业新兵的姿态去努力学习物业管理知识，参加公司组织的各种培训，努力跟进，研究物业企业发展的方向，按公司标准要求转变观念，对此，本人从思想上首先要做到“认识到位、思想到位、工作到位”。为带好这支队伍，我严格执行公司的制度和流程，定期组织项目部人员对品牌建设、公司理念等相关内容进行学习，提高自身整体素质、服务意识、品牌意识，带领项目部全体员工有效推进xx物业经营机制和增长方式的转变，提高企业的经济效益，履行经理职责。在20xx年较好的完成了项目部定向发展目标中的各项管理服务工作。始终使项目部各项管理服务工作处于可控状态。

## 二、廉洁自律，树立良好形象

我在日常工作生活中，能够严格要求自己，以身作则，注意听取班子成员的意见，尊重、团结每一个班子成员，每一位员工。自觉做到大事讲原则，小事讲风格，不利于团结的话不说，不利于团结的事不做。不凭个人义气，不要个人意志，不搞一言堂，努力的在员工之间解决矛盾，消除偏见和误会、加强与员工沟通感情，减少了坏风气膨胀，自觉维护领导班子在干部职工中的良好形象。

## 三、尽职尽责，做好本职工作

作为项目部经理，我将精力主要放在管理上，用在抓服务、抓队伍和品牌建设上，这是本职要求。我坚持严格要求去安排、布置、检查各项工作，严格执行公司制定的项目部各项工作制度、工作标准和考核办法。

身为项目部经理，我始终按照公司制定的项目经理岗位职责开展各项管理服务，我在“便民服务”、“亲情服务”、“延伸服务”上狠下功夫，按照项目部定向发展目标进行对口安排逐项改进，以满足业主需求，首先就要培养一批高素质、新思想的好员工，项目部十分重视对员工整体素质的培训，定期安排员工对专业技能等内容进行学习测试，按照公司流程每周召开工作例会，处理日常工作中遇到的疑难问题，将工作内容逐一记录积极解决，保证业主有个健康舒适的生活环境。

一年来并相继推广了“保洁示范楼”、“维修示范员工”、“保安示范岗位”、“一专多能”“综合业务技能大比武”等评比活动，在此活动中更出现了很多的典型员工。通过在员工中推行典型事迹学习等多种形式，在全项目部广泛掀起“学典型，争先进，比贡献”活动，通过活动，有效提升了项目的服务水平。在业主心目中树立了良好的物业公司形象，有效的提高了项目的收费率，使整个项目的管理有了显著的成效。

在抓好项目部员工的考核的同时也得在节约电、水、燃气上作文章，要求规范管理流程，落实控制措施；加强了治理跑、冒、滴、漏和私搭乱接、窃水窃电行为，强化水电的控制管理，为项目部减少了亏损，增加了收益。

项目部严格按照公司要求，填写绩效考核，如实反应各部门月工作完成情况和评比得分情况。对日常服务管理工作中的环境卫生、保安服务、维修服务、员工仪容仪表、员工考勤管理、员工文明用语使用情况进行严细考查。严格执行“三六”管理法，为了加大考核力度，实行考核人员到各口各班



组以跟踪的形式进行考核，做到天天有检查，日日有记录。通过全面掌握各班组工作进展情况，大大提高了绩效考核的真实性。

#### 四、存在的不足及改进方向

一、在某些工作方面、某些环节上按照公司“精、细”的标准去衡量还有一定差距，还没有把“精、细”的工作标准贯穿到各项工作的全过程，需要在精、细管理上下功夫，坚决贯彻三句话的服务方式及“三六”管理法。

二、对新的管理的不适应和学习不够，使得在我的管理方法上显得有些不足，管理力度、考核力度、监控力度还有待于进一步提高，划分工作都已责任落实到人，有计划有结果。

三、队伍素质的建设，虽然我在项目部不断地安排各班组进行强化培训，但是整体的队伍素质不能完全地适应物业项目部的的发展水平，还有待于进一步地提高，明年将继续加强项目部人员的培训工作。

四、项目部虽然没有参加20xx年“北京市示范住宅小区”的评比，但我们会在管理模式上进一步的完善和改进，向获得“”的项目部学习经验教训，力争在20xx年被评为“花园式小区”的荣誉称号。加强资料的归档管控。

五、加大对各项管理服务的巡查力度，针对难点问题进行专项研究、科学管理，采取定期和不定期检查的方法进行管理，措施1：在检查中要本着严细认真的原则，一视同仁，不留情面，对所查出的问题采取措施解决，重点问题重点解决，对未按公司要求的项目下发的整改通知单，要求限期整改并对其班组采取通报、有奖有罚的措施。使各班组运行更加标准化、系统化。措施2□20xx年，为了有效推进管理，根据“公司二五发展规划纲要要求，我将在项目部管理上实行“三抓”和“三不放过”的管理措施，对项目部工作进行高标准、

全方位的强化管理。“三抓”一抓抓培训，提素质；二抓抓典型，上水平；三抓抓宣传，提名气。“三不放过”一是不按标准执行不放过；二是不按标准检查不放过；三是不按标准整改不放过。

项目部工作的困难并不会改变我工作的热情，我在今后的工作中，将继续发扬成绩，克服不足，带领广大干部职工奋勇争先，努力做好上级安排的各项工作，为公司实现第二个五年发展目标贡献我的全部力量。

述职人：张珍权

20xx年1月4日

## 2、物业项目经理述职报告

大家好！

年初，公司李总再次提出了“二次创业”的战略方针，同时提出了以“五心”撰写20xx年物业优质服务的新篇章的工作宗旨。紧紧围绕执行李总下达的目标管理责任开展工作。现对一年来的工作作如下述职总结：

### 一、简述指标完成情况

年初，按李总下达的目标管理责任进行分解，并按部门和项目签订了部门和项目的目标责任书，明确了自己的各项任务指标。科学安排，强化“三全管理”，为创朝阳特色的企业品牌，树良好企业形象，实现多元化管理，力创社会效益、经济效益双丰收，紧紧抓住物业服务工作主线，展开工作，较好地完成了公司下达的经济各项任务。一年来，虽有项目经理、主管的更换，随着物业遗留问题、安全问题以及服务的缺陷问题的增加发生，影响了物业管理费的收缴，但想方设法还是完成了收费任务，如：新西蓝项目各项收费

率：96%；中天花园项目各项收费率：98%；阳光嘉庭项目各项收费率：98%；中联颐华苑项目各项收费率：96%；丰泰项目各项收费率：100%；华茂玉龙园项目各项收费率：98%。

李总在年初公布公司经营状况时说：整个公司盈利约8万元。企业已经具备一定的规模，如此的利润作为公司的副总脸往何处放，憋屈了一年，而今终于可以挽回些颜面。

## 二、回顾反思 落实整改提高

从年初设想管理工作规划的实施到规划的半途扼杀开始认真回顾，就好像写毛笔字在起笔、运笔阶段还算条理清晰顺畅，而点睛之笔却不知为何终止或者说成了涂鸦，细细品味一年来的工作，好像事事都有美中不足的地方；总之，从个人角度总结09年：只求无愧、但求无过。

自身也有许多不尽人意的地方，主要表现在以下几个方面：

- 1、培训抓得不实不细，培训做了，培训的效果如何，总结不够。
- 2、工作上缺少持之以恒，缺少一抓到底。
- 3、思想观念上跟不上形势，在开拓创新上未发动大家，听大家意见不够。
- 4、制度上过于讲情面。未有进一步量化制度，把制度落到实处。
- 5、企业文化未实质性强化。公司和员工应是伙伴关系，在提升员工归属感、责任感方面不够。
- 6、打造企业品牌。企业是生命，品牌出效益。物业公司打服务品牌，要知名度、美誉度。员工都是形象代表，加强品牌

教育。

7、制定目标管理粗枝大叶、不详备。责任目标计划在前瞻性、科学性、全面性、系统性、可能性等方面需完善。同时需加强计划管理，流程控制，培训员工的计划意识，努力完成计划。

### 三、201x年工作计划与思路

201x年，我将紧扣公司的发展规划，一方面认真完成公司李总交给我的各项工作任务，另一方面，继续加强公司自身的各项制度建设，进一步拓展业务范围，提高服务质量，创建有信誉、有实力的物业管理品牌。

(一)进一步创新工作机制，内强管理，外拓业务，使公司的发展再上一个新台阶。

经过这几年的努力和发展，我公司各项工作不断规范，业务范围进一步扩大[]20xx年我们将进一步创新完善工作机制和管理模式，进一步强化内部管理水平，继续巩固及完善现有各项制度，深化内部机制改革，试行定员定岗定酬及管理包干制度，明确实行小区经营目标责任制及管理目标责任制，向管理要效益;依托现有项目，把进一步开拓物业管理新市场当作一项重点工作来抓，促使公司的发展状况和经济状况有明显好转。

(二)加强企业和社区文化建设，打造朝阳物业品牌

公司在完成中心工作任务的基础上[]20xx年应将重点放在企业文化与社区文化的建设上，继续完善公司的网页，努力搞好小区的社区文化活动，把深入拓展企业文化与社区文化的建设作为我公司拓展服务深度与提升服务质量的突破点，不断加强小区的物业管理工作，提升市场竞争力。

### (三)加强人力资源的培养与人才队伍建设

要加强培训和学习力度，以提高其业务素质和整体管理水平；加强对高技术、高能力人才的引进，并通过培训挖掘内部技术潜能，发现、培养和储备技术人才。通过与陕西财经院校企共建的物业管理专业实习基地，选拔优秀毕业生，加强人才队伍建设。

最后，今天借此机会，表达一下我的心愿：感谢李总对我工作的支持，感谢与我同舟共济、朝夕相处的物业公司全体同事对我的帮助和信任。愿虎年公司好、你好、我好、大家好！

### 3、物业项目经理述职报告

xx年3月，组织上调任我为xx社区副主任。回顾在xx物业公司担任经理的6年来，所取得的成绩离不开中心党委和中心以及机关各科室的大力支持。在这6年中，我时刻不忘作为一名党员干部的神圣职责，虽然班子成员几经变动，但我始终与班子成员团结协作，带领公司全体干部职工以“创一流物业管理公司”为目标，艰苦创业，努力工作，不断强化管理，规范运作，拓宽市场，提高服务质量，较好的完成了公司的各项工作任务。现述职如下：

#### 一、加强学习，努力提高自身素质

这些年来，我坚持学习十六大精神和三个代表的重要思想，并同落实上级要求和创造性的开展工作结合起来，以增强干好工作的责任感和使命感，并紧紧围绕“观念怎样转变，思路怎么创新，物业如何发展”这些深层次的问题去实践。自从玉山物业公司成立之日起，我便以一个物业新兵的姿态去努力学习物业管理知识，去研究物业企业的发展方向和物业市场的发展趋势，我始终认为物业公司要生存，就必须走规模化道路。对此，我在思想上始终与社区保持一致，超前工作，做到了“认识到位、思想到位、工作到位”，在较短的

时间内使公司的各项工作实现了有序运转。在工作中，我同班子成员一起研究确定了公司的管理运作模式、工作目标和“规范化管理、标准化服务、规模化经营、品牌化建设”的总体工作思路，并围绕这一思路开展了一系列扎实有效地工作，使公司的整体管理水平得到了进一步提高。我深知，作为一名管理者，要想带领大家创市场、求生存就必须不断的学习。为了提高自身领导能力和管理水平，我几年如一日的坚持经常性学习，学习物业管理相关知识，学习市场经济理论，并挤时间参加mba基础理论知识的学习，以不断充实自己，提高自己适应改革发展的需要。

## 二、履行职责，努力做好本职工作

作为公司经理，把精力用在管理上，用在抓服务上，用在抓队伍和品牌建设上，这是本职要求。6年来，我坚持按照“精、细、美”的工作标准和“严、恒、细、实”的工作要求去安排、布置、检查各项工作，制定并完善了公司各项工作制度、工作标准和考核办法，按照精干、高效的原则，组建了符合公司特点的运行机构，并对基层工作运行情况不间断的检查。我坚持定期到各队站听取意见，指导工作，帮助解决困难，在基层干部中树立起了“不干则罢，干就干好”的争一流精神。在抓好管理和服务的同时，我与班子成员一起积极协调各方关系，努力开拓外部市场，增加公司收入，并积极筹措资金，改善基层的办公条件。为了强化素质教育，在抓好员工岗位培训的同时还积极创造条件组织管理人员外出学习，开扩视野，增长知识，以提高基层干部的工作能力。工作中，我注重发挥班子成员的作用，坚持“重大问题集体决策，具体工作分工负责”的原则，及时沟通交流，工作上能够尽职尽责，尽心尽力形成合力地做好各项工作，是一个团结稳健、充满活力的班子。

## 三、严格自律，树立良好形象

日常工作生活中，我严格要求自己，以身作则，注意听取班

子成员的意见，尊重、团结每一个班子成员，不搞一言堂，不搞特权，不谋私利，自觉遵守廉洁自律的各项规定，对涉及到采购，队伍录用，合同签订等敏感问题，自己始终坚持“工作人员具体运作，分管领导严格把关，主要领导最后负总责”的工作原则，能够做到不插手，不介绍，严格要求自己“堂堂正正做人，踏踏实实做事”，要在职工中树立一个良好的干部形象。

#### 四、存在不足及改进方向

一是成本控制力度还略显不够，虽然成本控制指标不超，但成本控制的机制还没有完善起来。二是在摸准下情上做的还不够，听取职工对公司发展的建设性意见较少。三是公司某些方面、某些环节按照“精细美”的工作标准去衡量还有一定差距，还没有把“精细美”的工作标准贯穿到各项工作的全过程，需要在精细管理上下功夫。岗位的改变并没有改变我工作的热情，在今后的工作中，我将继续发扬成绩，克服不足，带领广大干部职工奋勇争先，努力做好上级安排的各项工作。